



**DELOVOY
PROFIL**

AUDIT
& CONSULTING
GROUP

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о годовой финансовой отчетности**

**Закрытого акционерного общества
«Ипотечный агент АИЖК 2011-2»**

за 2018 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2011-2»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2011-2» (ОГРН 1107746943721, 125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8, комната 42), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года и отчетов о совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2018 год, а также примечаний к финансовой отчетности, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации за 2018 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2011-2» по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Ключевые вопросы аудита, информацию о которых следует сообщить в аудиторском заключении, отсутствуют.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает годовой отчет закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2011-2» за 2018 год, но не включает годовую финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2011-2» за 2018 год, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иные признаки существенных искажений.

Если на основании проведенной нами работы мы придем к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны будем сообщить об этом факте.

Ответственность руководства и лица, отвечающего за корпоративное управление, аудируемого лица за годовую финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой финансовой отчетности в соответствии с правилами составления финансовой отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой финансовой отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии.

Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем – аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления годовой финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицом, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицу, отвечающему за корпоративное управление аудируемого лица, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали это лицо обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лица, отвечающего за корпоративное управление аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение, Н.А. Разумовская.

Заместитель генерального директора по аудиту
и консалтингу

Перковская Д.В.

Аудиторская организация:

Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»,
ОГРН 1027700253129,

127015, г. Москва, ул. Новодмитровская Б., дом 23, строение 6, этаж мансарда, пом. II,
ком. № 1,

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,
ОРНЗ 11606087136

«29» апреля 2019 года



ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ,

**подготовленная в соответствии с международными стандартами
финансовой отчетности (МСФО),
Закрытого акционерного общества
«Ипотечный агент АИЖК 2011-2»
за год, закончившийся 31 декабря 2018**

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЕ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
ДИРЕКТОР
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.



Содержание

Отчет о совокупном доходе	3
Отчет о финансовом положении.....	4
Отчет об изменениях в капитале.....	5
Отчет о движении денежных средств.....	6
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ.....	7
1 Введение	7
2 Основа подготовки финансовой отчетности	8
3 Основные принципы учетной политики.....	12
4 Существенные учетные суждения и оценки	16
5 Процентные доходы	17
6 Процентные расходы.....	17
7 Прочие доходы.....	18
8 Административные расходы.....	18
9 Налог на прибыль	18
10 Денежные средства и их эквиваленты	18
11 Средства с ограниченным правом использования.....	18
12 Права (требования), в том числе удостоверенные залладными	19
13 Прочие краткосрочные активы.....	23
14 Облигации выпущенные	23
15 Акционерный капитал	26
16 Прибыль на акцию	26
17 Анализ по сегментам деятельности	27
18 Операции со связанными сторонами	27
19 Вознаграждения управленческому персоналу	29
20 Управление финансовыми рисками	29
21 Условные обязательства.....	35
22 Справедливая стоимость финансовых инструментов	35
23 События, произошедшие после отчетной даты	38

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «Деловой партнер»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.



Отчет о совокупном доходе
за год, закончившийся 31 декабря 2018 года
(в тысячах российских рублей)

	Примечания	31.12.2018	31.12.2017
Процентные доходы	5	407 637	549 183
Процентные расходы	6	(465 623)	(593 736)
Чистые процентные доходы (расходы)		(57 986)	(44 553)
Создание резерва под обесценение прав (требований)	12	(42 895)	-
Прочие доходы	7	4 607	9 222
Прочие расходы			
Операционные доходы и расходы		4 607	9 222
Административные расходы	8	(45 398)	(56 128)
Убыток до налогообложения		(141 672)	(91 459)
Текущий налог на прибыль		-	-
Чистый убыток		(141 672)	(91 459)
Прочий совокупный доход (расход)		-	-
Итого совокупный расход за период		(141 672)	(91 459)

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 22 апреля 2019 года.

Белая Оксана Юрьевна

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,
управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК
2011-2» по доверенности 17-16 РОА/ТМФ от 08.08.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 7-38 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

ПРЕКЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «Деловое партнерство»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

Отчет о финансовом положении
за год, закончившийся 31 декабря 2018 года
(в тысячах российских рублей)

	<i>Примечания</i>	31.12.2018	31.12.2017
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	10	125 007	159 998
Денежные средства, ограниченные к использованию	11	191 587	197 584
Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	12	2 738 123	3 882 861
Прочие краткосрочные активы	13	16 984	39 833
Итого активы		3 071 701	4 280 276
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Обязательства			
Облигации выпущенные	14	2 736 968	3 724 872
Кредиторская задолженность		2 814	3 553
Прочие краткосрочные обязательства		35	28
		2 739 817	3 728 453
Собственный капитал			
Акционерный капитал	15	10	10
Резервный капитал		1	1
Нераспределенная прибыль		331 873	551 812
Итого собственный капитал		331 884	551 823
Итого капитал и обязательства		3 071 701	4 280 276

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 22 апреля 2019 года.

Белая Оксана Юрьевна

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,
управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК
2011-2» по доверенности 17-16 РОА/ТМФ от 08.08.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 7-38 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

Отчет об изменениях в капитале
за год, закончившийся 31 декабря 2018 года
(в тысячах российских рублей)

	Акционерный капитал	Прочие компоненты капитала	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал
Остаток по состоянию на 31 декабря 2016 г.	10	1	643 271	643 282
Совокупный расход	-	-	(91 459)	(91 459)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2017 г.	10	1	551 812	551 823
Эффект от применения МСФО (IFRS) 9	-	-	(78 267)	(78 267)
Остаток по состоянию на 1 января 2018 года, скорректированный с учетом применения МСФО (IFRS) 9	-	-	473 545	473 556
Совокупный расход	-	-	(141 672)	(141 672)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2018 г.	10	1	331 873	331 884

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 22 апреля 2019 года.

Белая Оксана Юрьевна

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,
управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК
2011-2» по доверенности 17-16 РОА/TMF от 08.08.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 7-38 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «Деловой Профиль»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

Отчет о движении денежных средств
за год, закончившийся 31 декабря 2018 года
(в тысячах российских рублей)

	Примечания	За 2018 год	За 2017 год
Денежные потоки от операционной деятельности			
Проценты полученные		416 927	552 759
Проценты выплаченные		(469 501)	(597 763)
Погашение по правам (требованиям)		968 573	1 017 375
Поступления от продаж прав (требований) по обратному выкупу		68 268	93 992
Прочие доходы полученные		10 172	4 411
Прочие расходы оплаченные		(5 264)	-
Административные расходы оплаченные		(46 137)	(57 332)
Чистый денежный поток от операционной деятельности до налога на прибыль		943 038	1 013 442
Уплаченный налог		-	-
Чистые денежные потоки от операционной деятельности		943 038	1 013 442
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Облигации погашенные		(984 026)	(1 023 697)
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности		(984 026)	(1 023 697)
Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов		(40 988)	(10 255)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	10, 11	357 582	367 837
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	10, 11	316 594	357 582

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 22 апреля 2019 года.

Белая Оксана Юрьевна

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,
управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК
2011-2» по доверенности 17-16 РОА/TMF от 08.08.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 7-38 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «Деловой Проект»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

1 Введение

Основные виды деятельности

Основной деятельностью Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2011-2» (далее – Компания или «Ипотечный агент») является приобретение прав (требований), удостоверенных залладными (далее - права (требования)) по ипотечным кредитам для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

Компания является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.2003 г. №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».

В соответствии с ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» Ипотечный агент, как специализированная коммерческая организация, не может иметь штат сотрудников.

Ипотечный агент не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».

Высшим органом управления Компании является Общее собрание акционеров. Единоличным исполнительным органом Компании является ООО «ТМФ РУС». В соответствии с ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» ведение бухгалтерского учета передано специализированной организации ООО «РМА СЕРВИС».

Компания зарегистрирована в Российской Федерации 18.11.2010 в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы.

Юридический адрес Компании: 125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8, комната 42.

Компания осуществляет деятельность в России.

Основной источник финансирования Компании – размещение облигаций.

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественных прав, которые получены Компанией, будут предназначены в основном для:

- оплаты процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием владельцам или номинальным держателям данных облигаций;
- погашения, в том числе досрочного, облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с условиями выпуска данных облигаций;
- расходов, связанных с обслуживанием ипотечного портфеля и облигаций;
- формирование необходимых средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем.

В соответствии с Уставом основными видами деятельности Компании являются:

- приобретение Портфеля прав (требований);
- выпуск облигаций с ипотечным покрытием;
- начисление процентов по правам (требованиям) в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;
- получение денежных средств по правам (требованиям) в оплату основного долга и начисленных процентов, пеней, включая досрочное погашение задолженности по правам (требованиям);
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по правам (требованиям) в случае неплатежеспособности заемщика и (или) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования;

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

- досрочное погашение облигаций;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций и их обслуживанием, и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными прав (требований) после погашения всех облигаций;
- другие не запрещенные законодательством Российской Федерации виды деятельности, необходимые для осуществления Компанией эмиссии и исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, а также обеспечения и осуществления деятельности Компании как ипотечного агента.

Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации

Российская экономика подвержена влиянию рыночных колебаний и снижения темпов экономического развития в мировой экономике. Мировой финансовый кризис привел к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования, а также стоимости капитала, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Компании.

Российская Федерация продолжает проявлять некоторые характеристики развивающегося рынка. Эти характеристики включают наличие валюты, которая не является свободно конвертируемой в большинстве стран вне Российской Федерации, ограничительный валютный контроль и относительно высокую инфляцию. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации подвержено различающимся интерпретациями и изменениям, которые могут происходить часто.

Политическая и экономическая нестабильность, текущая ситуация с введением санкций, неопределенность и волатильность фондового рынка и другие риски оказали и могут продолжать оказывать влияние на российскую экономику. Будущее экономическое развитие Российской Федерации зависит от внешних факторов и мер внутреннего характера, предпринимаемых правительством для поддержания роста и внесения изменений в налоговую, юридическую и нормативную базу.

Развитие ситуации может отличаться от оценки руководства.

Данные события могут оказать в будущем существенное влияние на результаты деятельности и финансовое положение Компании, и в настоящее время сложно предположить, каким именно будет это влияние. Будущая экономическая и нормативно-правовая ситуация и ее влияние на результаты деятельности Компании могут отличаться от текущих ожиданий руководства. На способность заемщиков погашать задолженность перед Компанией могут повлиять также такие факторы, как падение реальных располагаемых доходов населения и снижение рентабельности в корпоративном секторе. Помимо этого, неблагоприятные изменения экономических

условий могут привести к снижению стоимости залогового обеспечения, удерживаемого по правам (требованиям).

Руководство Компании считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Компании в текущих условиях.

2 Основа подготовки финансовой отчетности

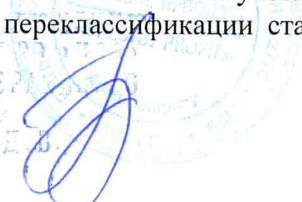
Общая часть

Настоящая финансовая отчетность за 2018 год, подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

В соответствии с законодательством Российской Федерации по бухгалтерскому учету (далее по тексту – «РСБУ»), Компания обязана вести бухгалтерский учет и составлять отчетность в российских рублях.

Настоящая финансовая отчетность основана на учетных данных Компании, сформированных по РСБУ, с учетом корректировок и переклассификации статей, которые необходимы для приведения ее в соответствие с МСФО.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ПЕРВОУЧЕТЧИКА
ПЕРКОВАЯ Е.В.



Принципы оценки финансовых показателей

Прилагаемая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по фактическим затратам.

Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль. Руководство Компании приняло решение использовать в качестве функциональной валюты Ипотечного агента российский рубль, так как это наилучшим образом отражает экономическую сущность большинства проводимых Компанией операций и обстоятельств, влияющих на ее деятельность.

Российский рубль является также валютой представления данных настоящей финансовой отчетности.

Все данные финансовой отчетности были округлены с точностью до целых тысяч рублей.

Принцип непрерывности деятельности

Настоящая финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и погашение обязательств происходит в ходе обычной деятельности. Настоящая отчетность не включает корректировки, которые необходимо было бы произвести в том случае, если бы Компания не могла бы продолжить дальнейшее осуществление финансово-хозяйственной деятельности в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Заявление о соответствии

Финансовая отчетность подготовлена Компанией в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности в редакции, опубликованной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности и утвержденной к применению на территории РФ.

Изменения в учетной политике

Компания начала применение МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» и МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» 1 января 2018 года.

- **МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»**

МСФО (IFRS) 9 вступил в силу для отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 г.

В июле 2014 года Совет по МСФО опубликовал окончательную версию МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», которая включает в себя все этапы проекта по финансовым инструментам и заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», а также все предыдущие версии МСФО (IFRS) 9. Стандарт вводит новые требования в отношении классификации и оценки, а также учета обесценения и хеджирования.

Для целей перехода на МСФО (IFRS) 9 Компания приняла решение не пересчитывать сравнительные данные, и поэтому влияние МСФО (IFRS) 9 не нашло отражение в пересчитанной финансовой отчетности за предыдущий период. Напротив, эти изменения были отражены на дату первоначального применения (1 января 2018 год) и признаны в составе вступительного сальдо статей капитала. В части классификации и оценки новый стандарт требует, чтобы оценка всех финансовых активов, за исключением долевого и производного инструментов, проводилась на основе комбинированного подхода, исходя из бизнес-модели, используемой организацией для управления финансовыми активами и характеристик финансового актива, связанных с предусмотренными договором денежными потоками.

Вместо категорий, установленных МСФО (IAS) 39, вводятся следующие категории финансовых инструментов: оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток (ПиУ), по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (ПСД) и по амортизированной стоимости.

МСФО (IFRS) 9 также разрешает компаниям продолжать классифицировать (но без права последующей реклассификации) финансовые инструменты, отвечающие критериям признания в качестве оцениваемых по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через ПСД в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или значительно уменьшить непоследовательность подходов к оценке или признанию.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

Долевые инструменты, не предназначенные для торговли, могут относиться (без права последующей реклассификации) в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через ПСД, при этом доходы или расходы по таким инструментам в дальнейшем не подлежат отражению в отчете о совокупном доходе.

МСФО (IFRS) 9 в значительной степени сохранил существующие требования МСФО (IAS) 39 в части классификации финансовых инструментов.

По оценке Компании, применение требований МСФО (IFRS) 9 в части классификации финансовых активов и обязательств не оказало влияния на ее финансовую отчетность.

Финансовые активы были проанализированы на прохождения теста SPPI. МСФО (IFRS) 9 не оказал влияния на изменение классификации финансовых активов и их реклассификацию. В отношении обесценения МСФО (IFRS) 9 вводит новую, ориентированную на будущее модель «ожидаемых кредитных убытков», которая заменяет модель «понесенных кредитных убытков», установленную МСФО (IAS) 39.

Новая модель обесценения применяется к финансовым активам, оцениваемым по амортизируемой стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за исключением инвестиций в долевые инструменты, а также к активам по договору.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9, оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки оцениваются одним из следующих способов:

- на основе 12-месячных ожидаемых кредитных убытков. Это ожидаемые кредитные убытки, которые возникнут вследствие дефолтов, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты.
- на основе ожидаемых кредитных убытков за весь срок. Это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных случаев дефолта на протяжении всего ожидаемого срока действия финансового инструмента.

Оценка ожидаемых кредитных убытков за весь срок применяется, если кредитный риск по финансовому активу на отчетную дату значительно увеличился с момента первоначального признания. В противном случае применяется оценка ожидаемых кредитных убытков за 12 месяцев после отчетной даты. При этом предприятие вправе использовать допущение, что кредитный риск по финансовому инструменту не увеличился значительно с момента первоначального признания, если было определено, что финансовый инструмент имеет низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату. Однако, в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору, не содержащих значительных компонентов финансирования, всегда должна применяться оценка ожидаемых кредитных убытков за весь срок. Предприятие может выбрать в качестве своей учетной политики такой же подход и для торговой дебиторской задолженности и активов по договору, содержащих значительные компоненты финансирования.

При подготовке настоящей финансовой отчетности, в связи с введением новой, ориентированной на будущее, модели «ожидаемых кредитных убытков», Компанией проанализировано её влияние на результаты своей деятельности, результаты анализа приведены в Примечании 12 настоящей отчетности.

Новая модель обесценения применяется к финансовым активам, оцениваемым по амортизируемой стоимости, в частности к правам требования и оказала значительное влияние на отчетность Компании в следующих областях:

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «Деловое»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ В.В.



**Влияние, оказываемое в
результате перехода на
МСФО (IFRS) 9
1 января 2018 года**

Резерв изменения ожидаемых кредитных убытков

Дополнительное признание ожидаемых кредитных убытков в соответствии с МСФО (IFRS) 9 по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости

(78 267)

Влияние на 1 января 2018 года

(78 267)

Нераспределенная прибыль

Признание ожидаемых кредитных убытков в соответствии с МСФО (IFRS) 9

(78 267)

Соответствующий отложенный налоговый актив

-

Влияние на 1 января 2018 года

(78 267)

Классификация и оценка финансовых активов и финансовых обязательств

Переход на МСФО (IFRS) 9 не оказал существенного влияния на учетную политику Компании в отношении классификации финансовых активов и классификации и оценки финансовых обязательств.

Основные новые положения учетной политики изложены в разделе Финансовые инструменты данного примечания 2.

В следующей таблице представлены результаты сверки величин балансовой стоимости согласно МСФО (IAS) 39 с величинами балансовой стоимости согласно МСФО (IFRS) 9 при переходе на новый стандарт 1 января 2018 года.

	Балансовая стоимость согласно МСФО (IAS) 39 31 декабря 2017 года	Изменение оценки	Балансовая стоимость согласно МСФО (IFRS) 9 1 января 2018 года
Финансовые активы			
Амортизированная стоимость			
Права (требования), в том числе удостоверенные залладными	3 882 861	(78 267)	3 804 594

- МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с клиентами»**

Новый стандарт обязателен к применению для всех компаний и заменяет собой все текущие требования МСФО по признанию выручки. Данный стандарт применяется ретроспективно, либо в полном объеме, либо с использованием упрощений практического характера, в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 г.

МСФО (IFRS) 15, опубликованный в мае 2014 года, устанавливает новую пятиступенчатую модель учета выручки по договорам с покупателями. Признание выручки по договорам аренды, попадающим в сферу применения МСФО (IAS) 17 «Аренда», и договорам страхования, попадающим в сферу

применения МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования», а также выручки, возникающей в связи с наличием финансовых инструментов и прочих договорных прав и обязательств, попадающих в сферу применения МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» (или, в случае досрочного применения, МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»), не входит в сферу применения МСФО (IFRS) 15 и регулируется соответствующими стандартами.

По оценке Компании, новый стандарт не оказал влияния на финансовую отчетность Компании.

Планируемые, но еще не вступившие в силу, стандарты и интерпретации:

Компания на 31.12.2018 применила все стандарты МСФО (IFRS), а также изменения к ним и их интерпретации, которые вступили в силу до 31 декабря 2018 г. и имеют отношение к ее деятельности.

Компания не осуществляла досрочный переход при подготовке данной финансовой отчетности на новые и измененные стандарты вступившие в силу в отношении годовых периодов, начинающихся после 1 января 2019 года,

• МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

МСФО (IFRS) 16 заменяет существующее руководство в отношении аренды, в том числе МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Определение сущности операций, имеющих юридическую форму аренды».

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Допускается досрочное применение стандарта для предприятий, которые применяют МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» на дату первоначального применения МСФО (IFRS) 16 или до нее.

МСФО (IFRS) 16 вводит единую модель учета арендаторами договоров аренды, предполагающую их отражение на балансе арендатора. Согласно этой модели арендатор должен признавать актив в форме права пользования, представляющий собой право использовать базовый актив, и обязательство по аренде, представляющее собой обязанность осуществлять арендные платежи. Предусмотрены необязательные упрощения в отношении краткосрочной аренды и аренды объектов с низкой стоимостью. Для арендодателей правила учета в целом сохраняются – они продолжают классифицировать аренду на финансовую и операционную.

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу с 1 января 2019 года.

Руководство считает, что вступление в силу МСФО 16 не окажет влияния на финансовую отчетность, так как Компания не имеет договоров аренды, в которых бы она выступала, как в качестве арендодателя, так и арендатора.

3 Основные принципы учетной политики

Далее изложены основные принципы учетной политики, последовательно применяемые при составлении данной финансовой отчетности.

Финансовые активы

Дата признания

Все стандартные операции по покупке и продаже финансовых активов отражаются на дату операции, т.е. на дату, когда Компания берет на себя обязательство по покупке актива. К стандартным операциям по покупке или продаже относятся операции по покупке или продаже финансовых активов, в рамках которых требуется поставка активов в сроки, установленные законодательством или принятые на рынке.

Классификация и оценка финансовых инструментов

Согласно МСФО 9 классификация при первоначальном признании определяется на основании бизнес-модели, согласно которой управляются данные инструменты:

- инструменты, которые удерживаются с целью получения предусмотренных договором денежных потоков, оцениваются по амортизированной стоимости (далее «АС»);

- инструменты, которые удерживаются с целью получения предусмотренных договором денежных потоков и продажи, классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (далее - «ССЧПСД»);
- инструменты, которые удерживаются для прочих целей, классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убытки (далее - «ССЧПУ»).

Долговые инструменты

Долговые инструменты, которые соответствуют следующим двум условиям, должны оцениваться по амортизированной стоимости

- Тестирование бизнес-модели: Финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных потоков (а не для продажи активов до наступления срока их погашения по договору с целью реализации изменений справедливой стоимости).
- Тестирование характеристик денежных потоков: Договорные условия финансового актива.
- обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

Долговой инструмент, соответствующий условиям тестирования характеристик денежных потоков, должен оцениваться по ССЧПСД, если он удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов.

Обесценение финансовых активов

При определении обесценения финансовых активов применяется модель ожидаемых кредитных убытков. Модель ожидаемых кредитных убытков требует учитывать предполагаемые кредитные убытки и их изменения на каждую отчетную дату, чтобы отразить изменения в уровне кредитного риска с даты признания финансовых активов.

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства классифицируются либо как финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки, либо как прочие финансовые обязательства. У Компании отсутствуют финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки.

Прочие финансовые обязательства, включающие облигационные заемные средства, иную кредиторскую задолженность, принимаются к учету по справедливой стоимости за вычетом расходов по операции.

В дальнейшем прочие финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Компания списывает финансовые обязательства только в случае их погашения, аннулирования или истечения срока действия.

Взаимозачет активов и обязательств

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и отражаются в отчете о финансовом положении в свернутом виде в том случае, если для этого существуют юридические основания и намерение сторон урегулировать задолженность путем взаимозачета, или реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

Денежные средства и их эквиваленты

К денежным средствам и их эквивалентам Компания относит активы, которые могут быть легко обратимы в заранее известную сумму денежных средств и подвержены незначительному риску изменения стоимости. В состав денежных и приравненных к ним средств входят наличные денежные средства, средства на текущих счетах в банках и краткосрочные депозиты в банках до 90 дней.

Заемные средства

АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
«Договор от 10.01.2019 № 10/2019-10»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

Выпущенные финансовые инструменты или их компоненты классифицируются как обязательства, если в результате договорного соглашения Компания имеет обязательство либо поставить денежные средства или иные финансовые активы, либо исполнить обязательство иным образом, чем путем обмена фиксированной суммы денежных средств или других финансовых активов на фиксированное количество собственных долевых инструментов. Такие инструменты включают в себя кредиты банков, прочие заемные средства, выпущенные облигации. После первоначального признания заемные средства отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Доходы и расходы отражаются в отчете о совокупном доходе при прекращении признания обязательств, а также в процессе амортизации.

В случае приобретения Компанией своей собственной задолженности, последняя исключается из отчета о финансовом положении, а разница между балансовой стоимостью обязательства и суммой уплаченных средств отражается в отчете о совокупном доходе.

Реструктуризация кредитов

Компания стремится, по мере возможности, вместо обращения взыскания на залог, пересматривать условия по кредитам, например, продлять договорные сроки платежа и согласовывать новые условия кредитования. Учет подобной реструктуризации производится следующим образом:

- Если реструктуризация не обусловлена финансовыми трудностями заемщика, Компания использует подход, аналогичный применяемому для прекращения признания финансовых обязательств, описанному ниже;
- Если реструктуризация обусловлена финансовыми трудностями заемщика и кредит считается обесцененным после реструктуризации, Компания признает разницу между приведенной стоимостью будущих денежных потоков в соответствии с новыми условиями, дисконтированных с использованием первоначальной эффективной процентной ставки, и балансовой стоимостью до реструктуризации в составе расходов на обесценение в отчетном периоде. Если кредит не является обесцененным в результате реструктуризации, Компания пересчитывает эффективную процентную ставку.

Такие кредиты продолжают оцениваться на предмет обесценения на индивидуальной или совокупной основе, и их возмещаемая стоимость оценивается с использованием первоначальной или текущей эффективной процентной ставки по кредиту.

Прекращение признания финансовых активов и обязательств


Финансовые активы

Финансовый актив (или, где применимо – часть финансового актива или часть группы схожих финансовых активов) прекращает признаваться в отчете о финансовом положении, если:

- срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек;
- Компания передала право на получение денежных потоков от актива или приняла обязательство перечислить полученные денежные потоки полностью без существенной задержки третьей стороне на условиях «транзитного» соглашения; а также
- Компания либо (а) передала практически все риски и выгоды от актива, либо (б) не передала, но и не сохраняет за собой все риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

В случае если Компания передала свои права на получение денежных потоков от актива, при этом ни передав, ни сохранив за собой практически всех рисков и выгод, связанных с ним, а также не передав контроль над активом, такой актив отражается в учете в пределах продолжающегося участия Компании в этом активе.

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
ИП КОЗЛОВА Д.В.



Продолжение участия в активе, имеющее форму гарантии по переданному активу, оценивается по наименьшему из значений первоначальной балансовой стоимости актива и максимального размера возмещения, которое может быть предъявлено к оплате Компании.

Финансовые обязательства

Снятие с учета финансового обязательства происходит в случае исполнения, отмены или истечения срока действия соответствующего обязательства.

При замене одного существующего финансового обязательства другим обязательством перед тем же кредитором на существенно отличных условиях, или в случае внесения существенных изменений в условия существующего обязательства, первоначальное обязательство снимается с учета, а новое обязательство отражается в учете с признанием разницы в балансовой стоимости обязательств в отчете о совокупном доходе.

Резервы

Резервы признаются, если Компания вследствие определенного события в прошлом имеет юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуются отток ресурсов, заключающих в себе будущие экономические выгоды, и которые можно оценить с достаточной степенью надежности.

Акционерный капитал

Акционерный капитал состоит из номинальной стоимости выпущенных Компанией полностью оплаченных и зарегистрированных акций, с учетом поправки на гиперинфляцию.

Возможность Компании объявлять и выплачивать дивиденды подпадает под регулирование действующего законодательства Российской Федерации.

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала на отчетную дату только в том случае, если они были объявлены до отчетной даты включительно. Информация о дивидендах раскрывается в отчетности, если они были рекомендованы до отчетной даты, а также рекомендованы или объявлены после отчетной даты, но до даты утверждения финансовой отчетности.

Процентные доходы и расходы и административные расходы

Процентные доходы и процентные расходы отражаются в составе прибылей и убытков с использованием метода эффективной процентной ставки, при дисконтировании по которой ожидаемые будущие денежные платежи или поступления на протяжении предполагаемого срока использования финансового инструмента или в течение более короткого периода времени, где это

применимо, в точности приводятся к чистой балансовой стоимости финансового актива или финансового обязательства.

При расчете учитываются все договорные условия по финансовому инструменту (например, право на досрочное погашение) и комиссионные или дополнительные расходы, непосредственно связанные с инструментом, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки, но не учитываются будущие убытки по кредитам. Балансовая стоимость финансового актива или финансового обязательства корректируется в случае пересмотра Компанией оценок платежей или поступлений. Скорректированная балансовая стоимость рассчитывается на основании первоначальной эффективной процентной ставки, а изменение балансовой стоимости отражается как процентные доходы или расходы.

В случае снижения отраженной в финансовой отчетности стоимости финансового актива или группы аналогичных финансовых активов вследствие обесценения, процентные доходы продолжают признаваться по первоначальной эффективной процентной ставке на основе новой балансовой стоимости.

Административные расходы признаются на момент оказания соответствующей услуги.

Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции.

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах, по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату.

Доходы и расходы, возникающие при пересчете операций в иностранных валютах, отражаются в отчете о совокупном доходе.

Немонетарные статьи, отражаемые по фактической стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату операции. Немонетарные статьи, отражаемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, отражаются в составе прибылей и убытков, за исключением разницы, возникающей при пересчете инвестиций в капитал, имеющих в наличии для продажи.

Разница между договорным обменным курсом по операции в иностранной валюте и официальным курсом ЦБ РФ на дату такой операции включается в состав доходов за вычетом расходов по операциям в иностранной валюте.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. Официальные валютные курсы, установленные Центральным банком Российской Федерации и использованные для перевода остатков, выраженных в иностранной валюте, составили 69,4706 рублей за 1 доллар США и 79,4605 рублей за 1 евро (31 декабря 2017 г.: 57,6002 рублей за 1 доллар США и 68,8668 рублей за 1 евро).

4 Существенные учетные суждения и оценки

Использование оценок и суждений

Руководство использует ряд оценок и предположений в отношении представления активов и обязательств и раскрытия условных активов и обязательств при подготовке финансовой отчетности в соответствии с требованиями МСФО. Фактические результаты могут отличаться от указанных оценок. Для применения учетной политики Компании руководство использовало свои суждения и делало оценки в отношении определения сумм, признанных в финансовой отчетности.

Компанией сделаны следующие основные допущения, относящиеся к будущим событиям, а также к основным источникам неопределенности оценок на отчетную дату и несущие в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

Оценка резерва под ожидаемые кредитные убытки (с 1 января 2018 года)

При оценке ожидаемых кредитных убытков Компания применяет суждения, такие как:

- определение критериев значительного увеличения кредитного риска,
- оценка вероятности дефолта,
- оценка будущих денежных потоков, в том числе от реализации обеспечения,
- оценка влияния макроэкономических параметров.

Для расчета резерва под ожидаемые кредитные убытки Обществом используется коэффициент резервирования, который рассчитывается в несколько этапов в соответствии с критериями отнесения прав (требований) к дефолтным.

При расчете коэффициента резервирования прав (требований) Общество анализирует влияние следующих факторов:

- объем возникающих просрочек платежей по правам (требованиям) и объем совершаемых Сервисным агентом обратных выкупов таких закладных;
- наличие страхования предмета ипотеки (залога) по правам (требованиям);
- соотношение задолженности и стоимости обеспечения (залога) по правам (требованиям).

Учетная политика, применимая к периодам, которые заканчиваются до 1 января 2018 года:

Ниже представлены положения учетной политики, применимые к сопоставимому периоду, закончившемуся 31 декабря 2017 года, в которые были внесены изменения в соответствии с МСФО (IFRS) 9.

Резерв под обесценение прав (требований)

Компания регулярно проводит анализ прав (требований) и дебиторской задолженности на предмет обесценения. Исходя из имеющегося опыта, Компания использует свое субъективное суждение при

оценке убытков от обесценения в ситуациях, когда заемщик испытывает финансовые затруднения и отсутствует достаточный объем фактических данных об аналогичных заемщиках.

Компания оценивает изменения будущих денежных потоков, на основе наблюдаемых данных, указывающих на неблагоприятное изменение в статусе погашения обязательств заемщиками в составе группы или изменение государственных либо местных экономических условий, которое соотносится со случаями невыполнения обязательств по активам.

Оценка справедливой стоимости

Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах.

Оценка справедливой стоимости финансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды либо посредством использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом, либо в результате его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Компания использует такие методики оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в финансовой отчетности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом:

- I. Уровень 1 – Рыночные котировки цен на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок);
- II. Уровень 2 – Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;
- III. Уровень 3 – Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

Компания определяет политику и процедуры для периодической оценки справедливой стоимости некотируемых финансовых активов и финансовых обязательств, отражающихся по амортизированной стоимости.

Для целей раскрытия информации о справедливой стоимости Компания классифицировала активы и обязательства на основе их характера, присущих им характеристик и рисков, а также применимого уровня в иерархии источников справедливой стоимости, как указано выше.

5 Процентные доходы

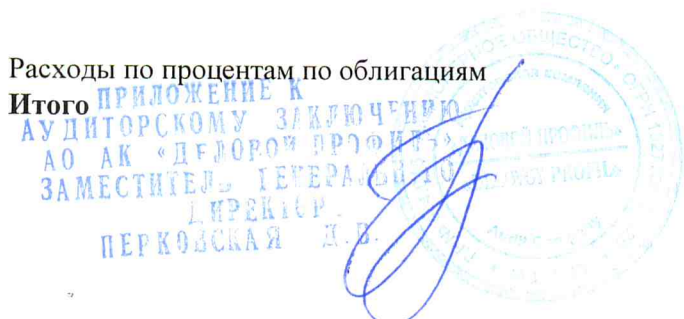
	<i>За год, закончившийся</i>	
	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
Доходы по процентам по правам (требованиям)	390 851	520 110
Доходы по банковским процентам	16 786	29 073
Итого	407 637	549 183

6 Процентные расходы

	<i>За год, закончившийся</i>	
	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
Расходы по процентам по облигациям	(465 623)	(593 736)
Итого	(465 623)	(593 736)

Расходы по процентам по облигациям

Итого



7 Прочие доходы

	<i>За год, закончившийся</i>	
	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
Доходы по пеням по правам (требованиям)	3 752	7 371
Доходы по госпошлинам по правам (требованиям)	855	1 851
Итого	4 607	9 222

8 Административные расходы

	<i>За год, закончившийся</i>	
	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
Расходы по услугам Сервисного агента	(23 989)	(33 502)
Расходы по услугам Специального депозитария	(10 589)	(13 654)
Расходы по услугам Рейтингового агентства	(3 438)	(1 436)
Расходы по бухгалтерским услугам	(2 688)	(2 476)
Расходы по управленческим услугам	(1 536)	(1 438)
Расходы по услугам Расчетного агента	(1 238)	(1 062)
Расходы по услугам аудитора	(402)	(503)
Прочие административные расходы	(1 518)	(2 057)
Итого	(45 398)	(56 128)

9 Налог на прибыль

Российские юридические лица обязаны самостоятельно подавать налоговые декларации. Ставка налога на прибыль, кроме дохода по государственным ценным бумагам, составляла 20% в 2018 и 2017 годах. Ставка налога на процентный доход по государственным и ипотечным ценным бумагам составляла 15% для платежей в федеральный бюджет.

Срок использования временных разниц, уменьшающих размер налогооблагаемой базы по налогу на прибыль, не ограничен действующим налоговым законодательством Российской Федерации.

В соответствии с главой 25 НК РФ, доходы, полученные ипотечным агентом в результате его уставной деятельности, не увеличивают налогооблагаемую базу для исчисления налога на прибыль.

10 Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты составляют:

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	125 007	159 998
Итого	125 007	159 998

На денежные средства, размещенные на банковских счетах, открытых в банке ВТБ (ПАО) начисляются проценты.

Данные о движении денежных средств за отчетный период, закончившийся 31.12.2018 года, классифицированные по операционной и финансовой деятельности, представлены в отчете о движении денежных средств.

11 Средства с ограниченным правом использования

Средства с ограниченным правом использования на 31 декабря 2018 года в размере 191 587 тыс. рублей (на 31 декабря 2017 году 197 584 тыс. рублей) представлены неснижаемыми остатками на счете, открытого в банке ВТБ (ПАО), и являются обеспечением в рамках сделок российской секьюритизации ипотечных кредитов Компании.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

12 Права (требования), в том числе удостоверенные залладными

Общий объем портфеля прав (требований) Компании по состоянию на конец отчетного периода следующий:

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
Права (требования) (штук), в том числе:	4 779	6 002
Права (требования) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней (штук)	36	78

Права (требования) включают в себя следующие позиции:

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
Долгосрочные права (требования)	2 455 211	3 421 716
Краткосрочные права (требования)	404 074	461 145
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по правам (требованиям)	(121 162)	-
Итого	2 738 123	3 882 861

Долгосрочные права (требования)

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
Права (требования) - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	431 057	584 676
Права (требования) - со сроком погашения свыше 5 лет	2 024 154	2 837 040
Итого	2 455 211	3 421 716

Краткосрочные права (требования)**Основная сумма долга по правам (требованиям)**

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
Права (требования) - с просроченным сроком более 1 года	320	830
Права (требования) - со сроком погашения до 1 года	31 344	21 023
Права (требования) - текущая часть долгосрочных прав (требований) - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	60 018	67 247
Права (требования) - текущая часть долгосрочных прав (требований) - со сроком погашения свыше 5 лет	281 831	326 307
Итого	373 513	415 407

Проценты к получению по правам (требованиям)

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
Проценты к получению - с непросроченным сроком	28 545	35 896
Проценты к получению - с просроченным сроком до 1 года	1 872	8 091
Проценты к получению - с просроченным сроком более 1 года	144	1 751
Итого	30 561	45 738
Итого краткосрочные права (требования)	404 074	461 145

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

Движение по правам (требованиям)

	<i>За 2018 год</i>	<i>За 2017 год</i>
Остаток на начало периода		
Долгосрочные права (требования)	3 421 716	4 467 216
Краткосрочные права (требования)	415 407	485 909
Итого	3 837 123	4 953 125

Движение по правам (требованиям) за период

Поступление прав (требований)	-	-
Погашение прав (требований)	(946 856)	(1 039 862)
Продажа прав (требований) по обратному выкупу	(61 543)	(76 140)
Итого	(1 008 399)	(1 116 002)

Остаток на конец периода

Долгосрочные права (требования)	2 455 211	3 421 716
Краткосрочные права (требования)	373 513	415 407
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по основному долгу по правам (требованиям)	(119 164)	-
Итого	2 709 560	3 837 123

Движение процентов к получению по правам (требованиям)

	<i>За 2018 год</i>	<i>За 2017 год</i>
Остаток на начало периода	45 738	62 657
Начислено за период	390 851	520 110
Погашено за период	(399 303)	(524 495)
Реализация процентов по обратному выкупу	(6 725)	(12 534)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по процентам по правам (требованиям)	(1 998)	-
Остаток на конец периода	28 563	45 738

Резерв под обесценение прав (требований)

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
Резерв под обесценение прав (требований), в том числе	(121 162)	-
Резерв под обесценение основной суммы долга прав (требований)	(119 164)	-
Резерв под обесценение процентов по правам (требованиям)	(1 998)	-
Итого	(121 162)	-

Движение резерва под обесценение прав (требований)

	<i>За 2018 год</i>	<i>За 2017 год</i>
Остаток по состоянию на 31.12.2017	-	-
Создание резерва, в связи с изменением МСФО (IFRS) 9	(78 267)	-
Начисление резерва	(42 895)	-
Остаток на конец периода	(121 162)	-

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «Деловой Профи»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

<i>На 31.12.2018</i>	<i>Стоимость прав (требований) до вычета резерва</i>	<i>Резерв под обесценение прав (требований)</i>	<i>Итого балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
без просрочки	2 794 668	(102 371)	2 692 297	3,66%
просрочка до 1 месяца	-	-	-	0,00%
просрочка до 2 месяцев	26 952	(7 551)	19 401	28,02%
просрочка до 3 месяцев	8 700	(979)	7 721	11,25%
дефолты (просрочка более 3 месяцев)	28 965	(10 261)	18 704	35,43%
Итого	2 859 285	(121 162)	2 738 123	-

Концентрация прав (требований)

По состоянию на 31 декабря 2018 г. и 31 декабря 2017 г. Компания не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по правам (требованиям).

Обеспечения, полученные при покупке прав (требований)

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
Обеспечение по права (требованиям)	9 065 706	11 417 034

По состоянию на 31.12.2018г. на балансе Компании находилось 36 прав (требований) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

Полученные обеспечения по правам (требованиям) не переоценивались.

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «Деловой Профиль»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕГКОВСКАЯ Д.В.



Классификация ипотечных прав (требований) по срокам погашения

	Со сроком погашения до 1 года	Со сроком погашения от 1 года до 5 лет	Со сроком погашения свыше 5 лет	Итого прав (требований)
По состоянию на 31.12.2018				
Права (требования) – номинальная стоимость	373 513	431 057	2 024 154	2 828 724
Права (требования) – проценты по правам (требованиям)	30 561	-	-	30 561
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по правам (требованиям)	(121 162)	-	-	(121 162)
Итого дебиторская задолженность по правам (требованиям), по состоянию на 31 декабря 2018	282 912	431 057	2 024 154	2 738 123
По состоянию на 31.12.2017				
Права (требования) – номинальная стоимость	415 407	584 676	2 837 040	3 837 123
Права (требования) – проценты по правам (требованиям)	45 738	-	-	45 738
Итого дебиторская задолженность по правам (требованиям), по состоянию на 31 декабря 2017	461 145	584 676	2 837 040	3 882 861

ВВЕДЕНИЕ К
АУДИТ. СЛУЖ. ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АИЖК «ДОМОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕХУЗСКАЯ Д.В.

13 Прочие краткосрочные активы

	31.12.2018	31.12.2017
Дебиторская задолженность по погашенным правам (требованиям) и процентам	16 251	38 839
Дебиторская задолженность по начисленным пеням	33	225
Авансы, выданные поставщикам	700	769
Итого прочих активов	16 984	39 833

Движение по дебиторской задолженности по погашенным правам (требованиям) и процентам

	За 2018 год	За 2017 год
Остаток на начало периода		
Дебиторская задолженность по ОД по правам (требованиям)	32 379	9 891
Дебиторская задолженность по процентам по правам (требованиям)	6 388	5 579
Дебиторская задолженность по начисленным пеням и прочим расчетам по правам (требованиям)	72	40
Итого	38 839	15 510

Движение прочих краткосрочных активов за период

Погашение ОД по правам (требованиям) по отчету сервисного агента	946 856	1 039 863
Погашение процентов по отчету сервисного агента	399 303	524 495
Погашение пеней и прочей задолженности по отчету сервисного агента	3 492	4 424
Поступление денежных средств по погашению ОД по правам (требованиям)	(968 573)	(1 017 375)
Поступление денежных средств по процентам прав (требований)	(400 141)	(523 687)
Поступление денежных средств по пеням прав (требований) и прочим расчетам по правам (требованиям)	(3 525)	(4 391)
Итого	(22 558)	23 329

Остаток на конец периода

Дебиторская задолженность по ОД по правам (требованиям)	10 662	32 379
Дебиторская задолженность по процентам по правам (требованиям)	5 550	6 388
Дебиторская задолженность по пеням и прочим расчетам по правам (требованиям)	39	72
Итого	16 251	38 839

14 Облигации выпущенные

В отчетном периоде Компания имела неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А2» и жилищные облигации с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченные залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций и по усмотрению Компании.

Обязательства класса «А2» исполняются преимущественно перед обязательствами класса «Б».

	31.12.2018	31.12.2017
Долгосрочные облигации	2 359 206	3 301 337
Текущая часть долгосрочных облигаций	373 512	415 407
Проценты к оплате по облигациям	4 250	8 128
Итого	2 736 968	3 724 872

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

Движение по облигациям выпущенным

	<i>За 2018 год</i>	<i>За 2017 год</i>
Остаток на начало периода		
Долгосрочные облигации	3 301 337	4 255 760
Текущая часть долгосрочных облигаций	415 407	484 681
Итого	3 716 744	4 740 441
Движение облигаций, выпущенных за период		
Выплаты по облигациям	(984 026)	(1 023 697)
Итого	(984 026)	(1 023 697)
Остаток на конец периода		
Долгосрочные облигации	2 359 206	3 301 337
Текущая часть долгосрочных облигаций	373 512	415 407
Итого	2 732 718	3 716 744

Движение процентов к оплате по облигациям выпущенным

	<i>За 2018 год</i>	<i>За 2017 год</i>
Остаток на начало периода	8 128	12 155
Начислено за период	465 623	593 736
Выплачено за период	(469 501)	(597 763)
Остаток на конец периода	4 250	8 128

ПРИЛОЖЕНИЕ К
 АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
 АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
 ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
 ДИРЕКТОРА
 ПЕРКОВСКАЯ З.В.

Классификация по видам облигаций выпущенных

По состоянию на 31.12.2018

Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А2"

Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "Б"

Итого облигации выпущенные

Срок погашения	Ставка купона, %	Количество облигаций, шт.	Номинал единицы, руб.	Номинальная стоимость, тыс. руб.	Проценты по облигациям	Балансовая стоимость, тыс. руб.
15 сентября 2043	9,00%	7 457 000	144,23	1 075 523	4 250	1 079 773
15 сентября 2043	плавающая ставка	1 657 195	1 000,00	1 657 195	-	1 657 195
		9 114 195		2 732 718	4 250	2 736 968

По состоянию на 31.12.2017

Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А2"

Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "Б"

Итого облигации выпущенные

Срок погашения	Ставка купона, %	Количество облигаций, шт.	Номинал единицы, руб.	Номинальная стоимость, тыс. руб.	Проценты по облигациям	Балансовая стоимость, тыс. руб.
15 сентября 2043	9,00%	7 457 000	276,19	2 059 549	8 128	2 067 677
15 сентября 2043	плавающая ставка	1 657 195	1 000,00	1 657 195	-	1 657 195
		9 114 195		3 716 744	8 128	3 724 872

ПРЕДЛОЖЕНИЕ К
АКЦИИ С ОБОЕМ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АКЦИОНЕРОВ ПРОФИЛЬ
ЗАКЛЮЧЕНИЕ, ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕЧАТНАЯ Д.В.

15 Акционерный капитал

Акционерный капитал Компании состоит из 100 обыкновенных именных акций и 1 привилегированной акции с номинальной стоимостью 100 рублей каждая, выпущенных, полностью оплаченных и зарегистрированных (31 декабря 2018 г.: из 100 обыкновенных именных акций и 1 привилегированной акции с номинальной стоимостью 100 рублей каждая, полностью оплаченных и зарегистрированных акций).

Ипотечный агент является компанией с иностранными инвестициями.

<i>На 31.12.2018</i>	<i>Вид акций</i>	<i>Номинальная стоимость, руб.</i>	<i>Количество акций, шт</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Штихтинг Москоу Мортгеджиз VI (Stichting Moscow Mortgages VI)	Обыкновенные именные акции	100	99	9,9
Штихтинг Москоу Мортгеджиз V (Stichting Moscow Mortgages V)	Обыкновенные именные акции	100	1	0,1
АО «ДОМ.РФ»	Привилегированная акция	100	1	0,1
Итого				10,1

<i>На 31.12.2017</i>	<i>Вид акций</i>	<i>Номинальная стоимость, руб.</i>	<i>Количество акций, шт.</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Штихтинг Москоу Мортгеджиз VI (Stichting Moscow Mortgages VI)	Обыкновенные именные акции	100	99	9,9
Штихтинг Москоу Мортгеджиз V (Stichting Moscow Mortgages V)	Обыкновенные именные акции	100	1	0,1
АО «ДОМ.РФ»	Привилегированная акция	100	1	0,1
Итого				10,1

Все акции полностью оплачены в денежной форме. Дивиденды за 2018 года не начислялись и не выплачивались.

16 Прибыль на акцию

Прибыль на акцию рассчитывается путем деления прибыли, приходящейся на владельцев обыкновенных акций, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение периода. У Компании отсутствуют конвертируемые облигации и опционы на акции, которые потенциально могут быть конвертированы в обыкновенные акции.

Ниже приводится количество акций для расчета базовой прибыли на акцию:

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕГКОВСКАЯ Д.В.

	<i>Обыкновенные акции, штук</i>	<i>Привилегированн ые акции, штук</i>	<i>Итого, штук</i>
Количество акций по состоянию на 31.12.2018 г.	100	1	101
Выпуск акций в течение отчетного года	-	-	-
Количество акций по состоянию на 31.12.2017 г.	100	1	101
	<i>За год, закончившийся 31.12.2018</i>	<i>За год, закончившийся 31.12.2017</i>	
Чистый убыток от продолжающей деятельности, приходящихся на акционеров компании	(141 672)	(91 459)	
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении за отчетный период	100	100	
Базовый убыток на акцию	(1 417)	(915)	

Компания является специализированной коммерческой организацией, и возникновение прибыли (убытка) объясняется структурой сделки. Все поступления по правам (требованиям), в том числе в виде процентов и основного долга будут распределяться за минусом расходов третьих лиц на выплату купонов по облигациям, а также погашение (амортизацию) облигаций.

Результирующий денежный поток по поступлениям и выплатам равен нулю, то есть поступления равны выплатам. Балансирующей величиной в уравнивании поступлений по процентам по кредитному пулу и выплатой купонов по старшим классам облигаций является переменная (плавающая) ставка по младшему классу, которая рассчитывается расчетным агентом таким образом, чтобы выплатить по младшему классу Оригинатору весь остаток процентных поступлений (так называемая избыточная доходность) после выплаты купонов по старшим классам облигаций и расходов сторон, сопровождающих сделку. Денежный поток не может быть отрицательным.

Таким образом, чистые активы Компании должны в конечном итоге сравняться с денежными потоками и достигнуть нулевой величины.

17 Анализ по сегментам деятельности

В настоящее время Компания осуществляет свою деятельность в одном операционном сегменте – приобретение прав (требований), в том числе удостоверенных закладными для осуществления выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

Основные активы и операции Компании сосредоточены на территории Российской Федерации. Поэтому Компания не представляет сегментную отчетность.

18 Операции со связанными сторонами

В соответствии с МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах», связанными считаются стороны, одна из которых имеет возможность контролировать или в значительной степени влиять на операционные и финансовые решения другой стороны. При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание содержание взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма.

Список основных связанных сторон по отношению к Компании приведен ниже:

	<i>Страна</i>	<i>Характер влияния</i>
Штихтинг Москоу Мортгеджиз VI	Нидерланды	Договор о создании ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-2» от 29.10.2010
Штихтинг Москоу Мортгеджиз V	Нидерланды	Договор о создании ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-2» от 29.10.2010

АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕРЖАВНОЕ ПРОИЗВОДСТВО
ЗАМЕСТИТЕЛЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
ПЕТЕРБУРГСКОГО

Общество с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС"	Россия	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Компании от 14.01.2011 г.
Общество с ограниченной ответственностью "РМА СЕРВИС"	Россия	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 14.01.2011 г.
Шарп Данара Сундетовна	Россия	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 14.01.2011 г.
Песу Юсси Самули	Россия	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Компании от 14.01.2011 г.
Королев Андрей Юрьевич	Россия	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Компании от 14.01.2011 г. Учредительный договор Штихтинг Москоу Мортгеджиз VI от 29.10.2010, Учредительный договор Штихтинг Москоу Мортгеджиз V от 29.10.2010
АО «АИЖК» (с 14.03.2018г. переименована в АО «ДОМ.РФ»)	Россия	Организация, контролирующая Компанию

На основании МСФО (IFRS 10) «Консолидированная финансовая отчетность» Компания считает, что АО «АИЖК» (с 14.03.2018г. переименована в АО «ДОМ.РФ») контролирует Компанию.

Российская Федерация, через Федеральное агентство по управлению государственным имуществом, контролирует деятельность АО «АИЖК» (с 14.03.2018г. переименована в АО «ДОМ.РФ»).

Российская Федерация через государственные агентства и прочие организации напрямую и косвенно контролирует и оказывает существенное влияние на значительное число предприятий (совместно именуемых «предприятия, связанные с государством»). Компания с данными организациями операций не совершала.

Компания совершает операции со связанными сторонами и имеет остатки на конец отчетного периода по следующим активам и обязательствам:

	31.12.2018	31.12.2017
Активы		
Прочие краткосрочные активы	16 251	38 839
Обязательства		
Кредиторская задолженность	1 785	3 553

Расходы по связанным сторонам за отчетные годы, следующие:

	За 2018 год	За 2017 год
Управленческие услуги	(1 536)	(1 438)
Бухгалтерские услуги	(2 688)	(2 476)
Услуги Сервисного агента	(23 989)	(33 502)
Итого	(28 213)	(37 417)

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

Движение денежных средств по связанным сторонам за отчетные периоды, следующие:

	За 2018 год	За 2017 год
Поступление по обратному выкупу прав (требований)	68 268	93 992
Прочие поступления	1 346	-

19 Вознаграждения управленческому персоналу

Ключевой управленческий персонал не предусмотрен уставом Компании.

Функции единоличного исполнительного органа Компании переданы управляющей организации ООО «ТМФ РУС».

20 Управление финансовыми рисками

Управление рисками является существенным элементом финансовой и операционной деятельности Компании. Основными видами рисков, которые принимает на себя Компания, являются кредитный риск, рыночный риск, риск ликвидности и операционный риск.

Политика и процедуры по управлению рисками

Политика по управлению рисками направлена на повышение эффективности деятельности, обеспечение непрерывности бизнес-процессов и обеспечение высокого уровня собственной кредитоспособности и безусловного исполнения обязательств Компании.

Действующие процедуры нацелены на определение, анализ и управление рисками, которым подвержена Компания, на установление лимитов рисков и соответствующих контролей, а также на постоянную оценку уровня риска и его соответствия установленным лимитам. Политика и процедуры по управлению рисками пересматриваются на регулярной основе с целью отражения изменений рыночной ситуации и учета накопленного опыта.

Страновые риски

Основные страновые риски, влияющие на Компанию, это риски Российской Федерации.

- Политическая нестабильность может негативно отразиться на деятельности и финансовом положении. В последнее время в Российской политической системе наблюдается стабилизация, однако, в целом она в существенной степени подтверждена различным формам волнений.
- Конфликты между федеральными и региональными органами власти и прочие конфликты могут создать неблагоприятные экономические условия, что может негативно отразиться на деятельности и финансовом положении.
- Производственная инфраструктура России (энергетическая система, системы сообщения и связи) находится в неудовлетворительном состоянии и, в течение более десяти последних лет не поддерживалась достаточным финансированием и обслуживанием. Правительство активно разрабатывает планы реорганизации систем железных дорог, электроэнергетики и телефонной связи. Любая такая реорганизация может привести к
 - увеличению платежей и тарифов. Износ производственной инфраструктуры России наносит вред национальной экономике, нарушает доступ к средствам связи, приводит к росту затрат на осуществление коммерческой деятельности в России и срывам в ее осуществлении, что может оказать неблагоприятное воздействие на коммерческую деятельность Компании.
 - Социальная нестабильность может привести к расширению поддержки возобновленного государственного централизма, национализма или насилия, оказав тем самым существенное неблагоприятное влияние на возможности Компании по эффективному ведению бизнеса.
 - Слабость российской юридической системы и российского законодательства создает неопределенную среду для инвестиций и хозяйственной деятельности.

Ухудшения ситуации в регионе и в России в целом, которые в ближайшее время могут негативно повлиять на деятельность и экономическое положение Компании, Руководством не прогнозируется.

Отраслевые риски

Согласно требованиям Закона, об ипотечных ценных бумагах, правоспособность Компании ограничена, в связи с чем Компания не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных уставом. Согласно уставу, исключительным предметом деятельности Компании является приобретение требований по кредитам, обеспеченным ипотекой, и (или) залладных.

К рискам, которые могут повлиять на деятельность Компании и исполнение Компанией обязательств по облигациям, связанным с возможным ухудшением экономической ситуации на российском рынке ипотечного кредитования, и являющимся наиболее значимыми, по мнению Компании, относятся следующие:

Кредитный риск по правам (требованиям), входящим в состав ипотечного покрытия

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным залладными, входящими в состав ипотечного покрытия облигаций. Неисполнение обязательств по правам (требованиям) может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы одного или нескольких из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции и др.).

Согласно требованиям Закона, об ипотечных ценных бумагах предмет ипотеки страхуется заемщиком от риска утраты и/или повреждения. Страховая сумма в течение всего срока действия обязательств по каждому договору должна быть не менее чем размер (сумма) обеспеченного ипотекой требования о возврате суммы основного долга.

Риск падения цен на недвижимое имущество на рынке РФ

Падение цен на жилье или снижение ликвидности недвижимости может привести к ухудшению качества обеспечения ипотечных кредитов. В этом случае при обращении взыскания на предмет залога по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным залладными, Компания как залогодержатель несет риск неполного удовлетворения своих требований по правам (требованиям).

Кредитный риск

Кредитный риск определен как вероятность убытков из-за неспособности другого участника операции с данным финансовым инструментом выполнить условия договора. Цель управления кредитным риском заключается в предотвращении потери ликвидных средств, депонированных у таких контрагентов или инвестированных в них. Финансовые активы, которые потенциально подвергают Компанию кредитному риску, состоят, в основном, из прав (требований) с учётом начисленных процентов, денежных средств на расчётных счетах и прочей дебиторской задолженности.

Максимальная подверженность кредитному риску по финансовым активам равна балансовой стоимости финансовых активов Компании и составляет на 31 декабря 2018 г. 3 072 млн. руб. (31 декабря 2017 г.: 4 280 млн. руб.).

Политика и процедуры управления кредитным риском включают требования к выкупаемым правам (требованиям) и оценке платежеспособности заемщиков, лимиты рефинансирования на поставщиков прав (требований), требования к сервисным агентам, которые обеспечивают обслуживание прав (требований) Компании.

Компания приобретает права (требования) по кредитам, предоставленным для приобретения и строительства жилой недвижимости, которые удовлетворяют установленным требованиям. Все права (требования) обеспечены залогом жилой недвижимости. Требования к приобретаемым правам (требованиям) включают соответствие интервалу текущего значения коэффициента соотношения суммы ипотечного кредита к сумме стоимости обеспечения, что подтверждается независимой оценкой.

Страхование жизни и потери трудоспособности заемщика не является обязательным требованием Компании. Однако в случае отсутствия данного вида страхования к процентной ставке по кредиту или займу устанавливается дополнительная надбавка за отсутствие личного страхования. Требованием Компании является страхование квалифицированными страховыми компаниями имущества,

находящегося в обеспечении по ипотечным кредитам. Компания устанавливает минимальные требования к финансовому положению заемщиков, а также определяет максимальную сумму кредита и объем ежемесячных выплат в зависимости от финансового положения заемщика.

Компания ежемесячно отслеживает своевременность выплат по правам (требованиям) и выявляет права (требования) с просроченными выплатами. Компанией разработаны политика и процедуры в отношении взыскания задолженности по просроченным и дефолтным правам (требованиям).

Рыночный риск - это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков по финансовым инструментам будет колебаться вследствие изменений в рыночных параметрах. Рыночный риск состоит из валютного риска, риска изменения процентных ставок, а также других ценовых рисков.

Валютный риск

Преимущественно, Компания не подвержена рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют, т.к. операции по основной деятельности, а также текущие расходы, выражены, как правило, в российских рублях. Таким образом, колебания курса валют не могут влиять на финансовый результат Компании.

Риск изменения процентных ставок

Риск изменения процентной ставки возникает вследствие возможности того, что изменения в процентных ставках окажут влияние на будущие денежные потоки или справедливую стоимость финансовых инструментов.

Для управления риском изменения процентных ставок Компания:

- выбирает параметры выпуска облигаций с учетом ожидаемого среднего срока жизни портфеля прав (требований);
- выпускает облигации с правом досрочного погашения части номинала;
- прогнозирует уровень досрочного погашения прав (требований);
- осуществляет финансовое планирование и моделирование параметров с целью оптимизации условий выпуска облигаций.

Большинство активов и обязательств Компании состоят из активов и обязательств с процентной ставкой, фиксированной на весь срок кредита, и сроком погашения более года после отчетной даты.

Руководство Компании считает, что подверженность и чувствительность к процентному риску незначительна.

Ценовой риск

Ценовой риск – это риск колебаний стоимости финансового инструмента в результате изменения рыночных цен, вне зависимости от того, были ли подобные изменения вызваны факторами,

Ценовой риск – это риск колебаний стоимости финансового инструмента в результате изменения рыночных цен, вне зависимости от того, были ли подобные изменения вызваны факторами, характерными для данного конкретного инструмента или же факторами, влияющими на все инструменты, обращающиеся на рынке. Ценовой риск возникает тогда, когда Компания имеет длинную или короткую позицию по финансовому инструменту.

По состоянию на 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 гг. Компания в целом не была подвержена значительному ценовому риску.

Риск досрочного погашения

Риск досрочного погашения - это риск того, что Компания понесет финансовый убыток вследствие того, что его клиенты и контрагенты погасят или потребуют погашения обязательств раньше или позже, чем предполагалось, например, ипотечные кредиты с фиксированной ставкой в случае снижения процентных ставок.

Досрочные погашения оказывают исключительно высокое влияние на распределение денежных потоков по портфелю прав (требований) и величину чистого процентного дохода.

Моделирование сценариев досрочных погашений является одной из основных функций управления рисками.

Полные досрочные погашения в значительной степени связаны с перекредитованием и определяются главным образом изменением рыночных процентных ставок. Частичные досрочные погашения связаны, главным образом, с получением заемщиками дополнительных доходов, как регулярных (увеличение заработной платы), так и нерегулярных (например, средства материнского семейного капитала).

Риск ликвидности

Подход Компании к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно постоянное наличие у Компании достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Компании.

В ходе обычной деятельности Компания убеждается в том, что она имеет достаточное количество свободных денежных средств в наличии для осуществления ожидаемых операционных расходов, включая выполнение финансовых обязательств. Потенциальное воздействие чрезвычайных обстоятельств, которые не могут быть обоснованно спрогнозированы, таких как природные катаклизмы, при этом не учитывается.

Компания управляет ликвидностью с целью обеспечения доступности к ликвидным активам в любой момент, когда возникает необходимость погашения обязательств, посредством подготовки годовых бюджетов, постоянного мониторинга прогнозных и фактических денежных потоков, и сопоставления графиков погашения активов и обязательств.

Позиция Компании по недисконтированным прогнозируемым потокам денежных средств по состоянию на 31 декабря 2018 г. может быть представлена следующим образом:

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «Деловой Профи»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.



По состоянию на 31.12.2018

Активы	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Денежные средства и их эквиваленты	316 594	-	-	316 594
Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	282 912	431 057	2 024 154	2 738 123
Прочие краткосрочные активы	16 284	-	-	16 284
Итого активы	615 790	431 057	2 024 154	3 071 001
Обязательства				
Облигации выпущенные	377 762	431 057	1 928 149	2 736 968
Кредиторская задолженность	2 814	-	-	2 814
Прочие обязательства	35	-	-	35
Итого обязательств	380 611	431 057	1 928 149	2 739 817
Чистая позиция	235 179	-	96 005	331 184

ПРЕДЛОЖЕНИЕ К
РАССУЖДЕНИЮ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
ОБЩЕСТВА «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА Д.В.
ПЕРКОВСКОЙ

По состоянию на 31.12.2017

Активы	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Денежные средства и их эквиваленты	357 582	-	-	357 582
Права (требования)	461 145	584 676	2 837 040	3 882 861
Прочие активы	39 064	-	-	39 064
Итого активы	857 791	584 676	2 837 040	4 279 507
Обязательства				
Облигации выпущенные	423 535	584 676	2 716 661	3 724 872
Кредиторская задолженность	3 553	-	-	3 553
Прочие обязательства	28	-	-	28
Итого обязательств	427 116	584 676	2 716 661	3 728 453
Чистая позиция	430 675	-	120 379	551 054

ПРЕДЛОЖЕНИЕ К
 АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
 АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
 ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
 ДИРЕКТОРА
 ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

21 Условные обязательства***Контрактные обязательства, выданные гарантии, поручительства***

На 31 декабря 2018 года и на 31 декабря 2017 года Компания не имеет обязательств по договорам залога и поручительства.

Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательства подвержены различающимся интерпретациям и изменениям, которые могут происходить достаточно часто. Интерпретации руководства Компании данного законодательства в применении к сделкам и деятельности Компании могут противоречить интерпретациям соответствующих региональных и федеральных властей.

По состоянию на 31 декабря 2018 года руководство Компании полагает, что его интерпретация существующего законодательства является соответствующей и трактовка Компанией налогового, валютного и таможенного законодательства будет поддержана.

Страхование

Компания владеет страховыми полисами в отношении своих активов во всех случаях, подлежащих обязательному страхованию.

Компания подвержена политическим, законодательным, налоговым и регулирующим изменениям и рискам, которые не покрываются страхованием.

Судебные разбирательства

Руководство не располагает информацией о каких-либо существенных фактических или незавершенных судебных разбирательствах, а также о потенциальных исках, которые могут быть выставлены против Компании.

22 Справедливая стоимость финансовых инструментов

Компания использует следующую иерархическую структуру методов оценки для определения и раскрытия информации о справедливой стоимости финансовых инструментов:

- Уровень 1: котировки (нескорректированные) на активных рынках по идентичным активам или обязательствам;
- Уровень 2: модели оценки, для которых все исходные данные для которых, оказывающие существенное влияние на отражаемую в отчетности сумму справедливой стоимости, прямо или косвенно основываются на информации, наблюдаемой на рынке;
- Уровень 3: модели оценки, использующие исходные данные, оказывающие существенное влияние на отражаемую в отчетности сумму справедливой стоимости, которые не основываются на информации, наблюдаемой на рынке.

В следующей таблице представлен анализ балансовой и справедливой стоимости финансовых инструментов в разрезе уровней иерархии источников справедливой стоимости:

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

активы/обязательства	уровень 1	уровень 2	уровень 3	Итого
31 декабря 2018 года				
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	125 007	125 007
Денежные средства, ограниченные к использованию	-	-	191 587	191 587
Права (требования)	-	-	2 738 123	2 738 123
Прочие активы	-	-	16 284	16 284
Итого активы на 31.12.2018	-	-	3 071 001	3 071 001
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Облигации выпущенные	1 095 970	1 682 053	-	2 778 023
Кредиторская задолженность	-	-	2 814	2 814
Прочие краткосрочные обязательства	-	-	35	35
Итого обязательства на 31.12.2018	1 095 970	1 682 053	2 849	2 780 872
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	159 998	159 998
Денежные средства, ограниченные к использованию	-	-	197 584	197 584
Права (требования)	-	-	3 882 861	3 882 861
Прочие активы	-	-	39 064	39 064
Итого активы на 31.12.2017	-	-	4 279 507	4 279 507
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Облигации выпущенные	2 073 856	1 662 167	-	3 736 023
Кредиторская задолженность	-	-	3 553	3 553
Прочие краткосрочные обязательства	-	-	28	28
Итого обязательства на 31.12.2017	2 073 856	1 662 167	3 581	3 739 604

Ниже приводится сравнение балансовой стоимости и справедливой стоимости в разрезе классов финансовых инструментов Компании, которые не отражаются по справедливой стоимости в отчете о финансовом положении. В таблице не приводятся значения справедливой стоимости нефинансовых активов и нефинансовых обязательств.

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «Деловой Профи»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Л.В.

31 декабря 2018 года	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)
Финансовые активы:			
Денежные средства и их эквиваленты	125 007	125 007	-
Денежные средства, ограниченные к использованию	191 587	191 587	-
Права (требования)	2 738 123	2 738 123	-
Прочие активы	16 284	16 284	-
Итого активы на 31.12.2018	3 071 001	3 071 001	-
Финансовые обязательства:			
Облигации выпущенные	2 736 968	2 778 023	(41 055)
Кредиторская задолженность	2 814	2 814	-
Прочие краткосрочные обязательства	35	35	-
Итого обязательства на 31.12.2018	2 739 817	2 780 872	(41 055)
31 декабря 2017 года	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)
Финансовые активы:			
Денежные средства и их эквиваленты	159 998	159 998	-
Денежные средства, ограниченные к использованию	197 584	197 584	-
Права (требования)	3 882 861	3 882 861	-
Прочие активы	39 064	39 064	-
Итого активы на 31.12.2017	4 279 507	4 279 507	-
Финансовые обязательства:			
Облигации выпущенные	3 724 872	3 736 023	(11 149)
Кредиторская задолженность	3 553	3 553	-
Прочие краткосрочные обязательства	28	28	-
Итого обязательства на 31.12.2017	3 728 453	3 739 604	(11 149)

Финансовые инструменты, отраженные по справедливой стоимости

Ниже приводится описание методов определения справедливой стоимости финансовых инструментов, которые отражаются по справедливой стоимости, при помощи методик оценки. Они включают в себя оценку Компанией допущений, которые могли бы использоваться участником рынка при определении стоимости инструментов.

Права требования, дебиторская задолженность

По мнению руководства Компании, справедливая стоимость прав требований по закладным незначительно отличается от их балансовой стоимости. Это объясняется существующей практикой пересмотра процентных ставок с целью отражения текущих рыночных условий, в результате чего проценты по большинству остатков начисляются по ставкам, приблизительно равным рыночным процентным ставкам.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ

Облигации

В случае наличия котировок на бирже финансовых инструментов справедливая стоимость основана на объявленных рыночных ценах. Так по облигациям класса «А2» имеются котировки на бирже. В случае некотируемых финансовых инструментов используется модель дисконтированных денежных потоков по текущей процентной ставке с учетом оставшегося периода времени до погашения для долговых инструментов с аналогичными условиями и кредитным риском. При использовании методов дисконтирования потоков денежных средств оценка будущих потоков денежных средств базируется на оценке руководства, а в качестве ставки дисконтирования используется рыночная ставка по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату.

Либо используются котировки иных эмитентов со схожими условиями размещения. Это облигации класса «Б».

23 События, произошедшие после отчетной даты

В течение периода с 01 января 2019 года по 22 апреля 2019 года дивиденды по результатам отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2018 года, не начислялись и не выплачивались.

15 марта 2019 года состоялась купонная выплата, Компанией были выплачены следующие купоны и номинальная часть основного долга:

- номинальная часть основного долга по облигациям класса А2: 199 475 тыс. рублей;
- купон по облигациям класса А2: 23 862 тыс. рублей;
- купон по облигациям класса Б: 68 542 тыс. рублей.

Иных существенных событий, без знания о которых для пользователей финансовой отчетности была бы невозможна достоверная оценка финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности Компании, в период между отчетной датой и датой подписания финансовой отчетности за отчетный период не произошло.

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАЯВЛЕНИЮ
АО АК «Деловой Профи»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ

